Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

29 453 Woningcorporaties

Nr. 366 **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 februari 2015

In het Algemeen Overleg Woningcorporaties en Studentenhuisvesting van 19 november 2014 (Kamerstuk 29 453, nr. 365) heb ik toegezegd u te informeren over de afloop van de bezwaarprocedure met betrekking tot de verkoop van woningen door Vestia aan Patrizia Wohnmodul.

Vestia heeft in totaal 5.490 woningen verkocht aan Patrizia, verdeeld over twee deelverkopen. Over het eerste pakket, bestaande uit 4.157 woningen, is door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) namens mij op 31 oktober 2014 een positief besluit genomen. Tegen dit besluit is één bezwaar ingediend, dat niet-ontvankelijk is verklaard; de termijn voor beroep is inmiddels verlopen, waarmee het besluit onherroepelijk is geworden.
Over het tweede pakket, bestaande uit 1.333 woningen, is op 11 november 2014 een positief besluit genomen. Tegen dit besluit is door vijf gemeenten, te weten Arnhem, Aalten, ’s-Hertogenbosch, Leusden en Dongen, bezwaar gemaakt. De hoorzittingen hebben in januari plaatsgevonden; de gemeente ’s-Hertogenbosch heeft daar geen gebruik van gemaakt. Het besluit op bezwaar is onlangs genomen. Tegen dit besluit kan door de gemeente beroep worden ingesteld bij de Rechtbank.

Bezwaren gemeenten

De bezwaren van de gemeenten richten zich in algemene zin op:
1) het feit dat niet aan een lokale toegelaten instelling wordt verkocht;
2) het oordeel van de gemeente dat in het besluit van 11 november 2014 niet of in onvoldoende mate is ingegaan op de eerder door de gemeente geuite bezwaren.

Ad 1.

De gemeenten hebben geen bezwaar tegen de verkoop als zodanig, maar wel tegen het feit dat de woningen niet worden verkocht aan een lokale toegelaten instelling. Op grond van circulaire MG 2013–02 inzake de

kst-29453-366
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

verkoopregels van toegelaten instellingen moeten te verkopen woningen primair worden aangeboden aan de zittende huurders, vervolgens aan een andere toegelaten instelling en daarna aan een derde op basis van een openbare aanbieding. In die circulaire is tevens aangegeven dat van deze verkoopvolgorde slechts gemotiveerd kan worden afgeweken, als in het kader van een (pre)sanering of in het kader van een herstelplan inzake verscherpt toezicht met het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting algemene afspraken zijn gemaakt over verkoop. Het is evident dat van een dergelijke situatie bij Vestia sprake is. Vestia heeft desondanks met een brief naar grote corporaties in de betrokken gemeenten hen geattendeerd op de te koop aangeboden woningen. In vier van de vijf gemeenten die bezwaar hebben gemaakt, is door toegelaten instellingen geen bod op de woningen in hun werkgebied uitgebracht. Het bod dat één toegelaten instelling heeft uitgebracht, lag dermate lager dan het bod van Patrizia dat het gegeven de financiële situatie van Vestia niet realistisch zou zijn wanneer op dit veel lagere bod zou zijn ingegaan.

De gemeenten geven aan dat de woningen bij verkoop aan een lokale toegelaten instelling beschikbaar blijven voor de doelgroep van beleid, terwijl dit bij verkoop aan een belegger mogelijk niet zo zou zijn. Daarnaast bestaan er zorgen over de betaalbaarheid van de woningen. De wet regelt dat bij verkoop bestaande huurovereenkomsten en de daaruit voortvloeiende wederzijdse verplichtingen tussen huurder en verhuurder in stand blijven. Ook Patrizia is gehouden aan de huurwetgeving. Bovendien heeft Patrizia zich gecommitteerd aan de IVBN Gedragscode; deze code biedt voldoende waarborgen dat een nieuwe eigenaar van de woningen het goed verhuurderschap voortzet. Gemeenten kunnen overigens op basis van de regionale huisvestingsverordening op voet van de Huisvestingswet blijvend invloed uitoefenen op het huisvesten van de doelgroep.

Ad 2.

De ILT heeft, anders dan de gemeenten van oordeel zijn, het belang van de volkshuisvesting zwaar laten meewegen in zijn besluit. Het volkshuisvestingsbelang beperkt zich evenwel niet uitsluitend tot het lokale of regionale belang. In de circulaire MG 2013–02 is opgenomen dat een zwaarwegend belang wordt gehecht aan de gemeentelijke zienswijze, waarvan slechts in bijzondere situaties kan worden afgeweken wanneer sprake is van een negatieve gemeentelijke zienswijze die evident en naar objectieve maatstaven niet in het belang van de volkshuisvesting is te achten. Gezien de omvang van de financiële problemen van Vestia kan vastgesteld worden dat hier sprake is van een dergelijke bijzondere situatie. Tegen deze achtergrond zijn de zienswijzen van de gemeenten gewogen. Op basis van alle ingebrachte zienswijzen is de ILT tot de conclusie gekomen dat de voorgenomen verkoop aan Patrizia in het belang van de volkshuisvesting is, waarbij het belang van de verkoop voor Stichting Vestia en de sector als geheel zwaar is meegewogen.

Beslissing op bezwaar

De bezwaren van de vijf gemeenten zijn, op grond van het vorenstaande, ongegrond verklaard. De gemeenten zijn hiervan op 16 februari jl. in kennis gesteld. Tegen deze beslissing op bezwaar kan door de gemeenten bij de rechtbank beroep worden ingesteld.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok